

Anlage 3: Würdigung der Stellungnahmen aus § 4 (2) BauGB – 16.05.2018

2.1	<p><u>1 Landkreis Soltau-Fallingbostal vom 15.03.2018</u></p> <p>Naturschutz § 7 Externe Kompensation Die Maßnahme Anbringen von Fledermauskästen ist spätestens zu Beginn der Fällmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Begründung, 5.3 Grünordnerische Festsetzungen Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte sich die Gehölzauswahl auf Laubgehölze beschränken.</p> <p>Bauordnung Das geplante Baufenster kann im Süden und Osten nicht vollständig überbaut bzw. genutzt werden, da laut § 4 Garagen- und Stellplatzverordnung je nach Breite der geplanten Stellplätze und Senkrechtaufstellung eine erforderliche Fahrgassenbreite von 5,50 m bei einer Stellplatzbreite von 2,50 m bis 6,50 m bei einer Stellplatzbreite von 2,30 m nachzuweisen ist.</p> <p>Brandschutz Für das Plangebiet muss wie geplant für eine Benutzungsdauer von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1600 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von max. 300 m bereitstehen. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle (min. 800 l/min) nach höchstens 150 m erreicht werden können.</p>	<p>Naturschutz Die Fledermauskästen wurden vom Vorhabenträger angebracht.</p> <p>Die textliche Festsetzung § 5 sieht ausschließlich Laubgehölze für die Bäume vor sowie standortheimische Gehölze für die Heckenpflanzung. Die Begründung wurde dazu klarstellend ergänzt. Anlass für weitere generelle Regelungen zur Bepflanzung des Grundstücks sieht die Stadt Soltau mit Blick auf die Lage des Grundstücks und die Grünstrukturen im Umfeld des Plangebietes nicht.</p> <p>Bauordnung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anlass für Änderungen im Plan ergibt sich daraus aus Sicht der planenden Behörde nicht, da auch anderweitige Lösungen (etwa ein Zurücksprung nur des Erdgeschosses) möglich wären. Im konkreten Fall hält der geplante gesamte Baukörper hinreichend Abstand ein, so dass die Fahrgasse ausreichend breit angelegt werden kann.</p> <p>Brandschutz Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung, Abschnitt 4.6, wurde dazu vervollständigt.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen und Bedenken des Landkreises werden / wurden somit berücksichtigt.</p>
2.2	<p><u>LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 26.02.2018</u></p> <p>Im Plangebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken. Für einen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Aussagen, einer Ergänzung bedarf</p>

	Bereich sind keine Aussagen möglich, da dieser durch Strauchbewuchs und Schattenwurf von Bäumen nicht einsehbar war.	es nicht.
2.3	<p><u>LGLN – Katasteramt Soltau, vom 05.03.2018</u></p> <p>Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Karte ist nicht mehr aktuelle. Sie hat den Stand 10/2016. Zwischenzeitlich wurde das Flurstück 8/14 in die Flurstücke 8/15 und 8/16 und das Flurstück 8/11 in die Flurstücke 8/17 und 8/18 zerlegt. Die überholten Flurstücksbezeichnungen 8/11 und 8/14 werden ebenfalls verwendet in der Begründung zur 1. Änderung unter Punkt 2.2.</p> <p>Die Bescheinigung, dass die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters entspricht, ist somit nicht möglich, es muss ein Austausch vorgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlage wird ausgetauscht, die Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2.4	<p><u>Deutsche Telekom, vom 23.03.2018</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich TK-Linien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche (Holunderweg), in der sich TK-Linien befinden, künftig nicht mehr zur Verfügung. Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit</p>	<p>Der Hinweis auf die Leitung im südlichen Abschnitt des ehemaligen Holunderwegs wird in die Begründung aufgenommen. Die Informationen werden an den Bauherren weitergegeben mit Bitte um weitere Veranlassung.</p> <p>Die Hinweise betreffs neu zu verlegender Leitungen und rechtzeitiger Koordination werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls an den Bauherren weitergegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p>Telekommunikationslinien durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und ggf. außerhalb erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
--	--	--

<p>2.5 2.6</p>	<p><u>Lutherkirche Soltau, vom 21.03.2018</u> sowie wortgleich <u>St. Johannis Kirchengemeinde, vom 21.03.2018</u></p> <p>Wir sind besorgt, dass das nach der Änderung des Bebauungsplans mögliche mehrstöckige Gebäude auf dem Grundstück die Gebäude unserer Einrichtung und deren Wohnqualität beeinträchtigt, zumal an der Grundstücksgrenze das so genannte Dreitanenhaus steht, in dem sich die Appartements des „betreuten Wohnens“ befinden.</p> <p>Im zu ändernden Bebauungsplangebiet sollte die Firsthöhe über Straße die Firsthöhe über Straße des benachbarten 2-stöckigen Gebäudes / Wohnblocks daher nicht überschreiten.</p> <p>Zur Stiftung Haus Zuflucht hin sollte ein haltbarer Zaun mit einer Höhe von 1,4 m errichtet und in Ordnung gehalten werden um zu verhindern, dass das Gelände der Stiftung Haus Zuflucht als „illegale Abkürzung“ zur Lüneburger Straße hin genutzt werden kann.</p> <p>An der Grundstücksgrenze sind Parkplätze ohne Schallschutzmaßnahmen geplant. Wir bitten zu prüfen, ob das angrenzende Grundstück der kirchlichen Stiftung wie ein</p>	<p>Der Änderungsplan sieht statt vormals zwei Vollgeschossen nunmehr drei Vollgeschosse vor. Die GRZ wird von 0,3 bzw. 0,33 angehoben auf 0,4, die GFZ von 0,5 bzw. 0,8 geändert in 0,7. Die westlich gelegene Reihenhausbebauung weist zwei Vollgeschosse zzgl. Dachausbau auf. Ebenso die südliche Bebauung. Die östlich gelegene Seniorenresidenz weist drei Vollgeschosse auf.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf lässt eine Firsthöhe von 15,50 m zu, allerdings bezogen auf den Bezugspunkt Ginsterweg, der 2,50 m unterhalb der mittleren Geländehöhe liegt – sprich: Die tatsächliche (wahrnehmbare) Gebäudehöhe wird niedriger sein (ca. 12,70 m). Die Festsetzung der Firsthöhe dient unter Berücksichtigung der Planungsziels der innerörtlichen Verdichtung, sprich der Schaffung eines Mindestmaßes an Wohneinheiten, für das eine 3-Geschossigkeit zzgl. Dachausbau erforderlich sind, dazu, die Bauhöhe auf das dafür erforderliche Maß zu begrenzen – und z.B. höhere Dachaufbauten oder -formen explizit zu unterbinden. Die angestrebte Barrierefreiheit (u. a. Aufzüge) aller Wohneinheiten macht bzgl. der Rentabilität zudem ein entsprechendes Mindestmaß an Wohneinheiten erforderlich. Die</p>
--------------------	---	---

<p>allgemeines und nicht wie ein reines Wohngebiet zu behandeln ist. In der Realität wohnen hier im direkt angrenzenden Dreitannenhaus rüstige, selbstständige Senioren in 1- und 1,5 Zimmer Wohnungen. Wir meinen daher, dass in der Änderung des B-Plans Schallschutzmaßnahmen unbedingt vorgesehen werden müssen. Dieses könnten möglicherweise Schallschutzwände, besser noch massiv gebaute Carports oder sogar eine Tiefgarage sein.</p> <p>Da nach dem bisherigen Bebauungsplan Geschosswohnungsbau schon möglich ist, vertreten wir die Auffassung, dass eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich ist.</p>	<p>zulässige Firsthöhe überragt die Umgebungsbebauung der Reihenhäuser mit steilem Dachaufbau, die gemäß des Ursprungsplans auch im Plangebiet zulässig gewesen wären, in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen.</p> <p>Die Errichtung des angeregten Zauns obliegt nicht dem öffentlichen Baurecht. Allerdings wird vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt, dass entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen einen solchen Zaun errichten wird, sofern nicht andere bauliche Anlagen als Begrenzung dienen.</p> <p>Die durchgeführte Untersuchung eines externen Gutachterbüros hat ergeben, dass die Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze keiner lärmindernden Maßnahmen bedürfen. Der Vorhabenträger beabsichtigt dennoch an der östlichen Grundstücksgrenze bauliche Maßnahmen in Form einer abschirmenden Wand gegenüber dem Haus Zuflucht vornehmen. Hierzu besteht gegenüber der Stadt eine Zusage. Die Einordnung der Seniorenwohnanlage mit einem Schutzanspruch analog eines Allgemeinen Wohngebietes ist sachgerecht. Sowohl die Ausdehnung der Anlage als auch insbesondere die Vielzahl vorhandener Angebote und Nutzungen sind nicht WR-typisch.</p> <p>Die Änderung des B-Plans begründet sich in der von der Stadt gewünschten Nutzungsintensivierung i.V.m. Aufhebung der nicht mehr benötigten Verkehrsflächen.</p>
--	---